

d) Die Rekurrenten rügen eine Verminderung der Wohnqualität und machen geltend, durch Lichtentzug werde die Wohnhygiene beeinträchtigt. Die Liegenschaft der Rekurrenten ist gegen Südosten ausgerichtet. Das Bauvorhaben der Rekursgegner ist jedoch gegenüber der nordwestlichen Seite der Liegenschaft der Rekurrenten geplant, womit der vorgesehene Neubau die Besonnung der rekurrentischen Liegenschaft - wenn überhaupt - nur geringfügig einschränken dürfte. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass am Augenschein vom 7. September 2005 die Visiere um 14.30 Uhr nachmittags noch keinen Schatten auf das Gebäude der Rekurrenten geworfen haben. Selbst wenn die Besonnung durch den Neubau eingeschränkt würde, ist hervorzuheben, dass die Wohnräume der Rekurrenten sich auf der Südostseite der rekurrentischen Liegenschaft befinden, während auf der Nordwestseite lediglich Küche und Bäder platziert sind. Damit dürfte eine allfällige Verminderung der Wohnqualität selbst bei einem allfälligen Sonnenentzug als äusserst geringfügig taxiert werden. Andere wohnhygienische Gründe sind ebenfalls nicht ersichtlich, zumal durch den Neubau keine Einsicht in die Wohnräume gewährt wird. Das Departement Bau und Umwelt kommt demzufolge zum Schluss, dass durch die Unterschreitung des Gebäudeabstandes keine wichtigen privaten Interessen tangiert werden.

Entscheid Departement Bau und Umwelt vom 24.10.2005

1423

Baubewilligungsverfahren. Art. 94 Abs. 2 BauG. Bestandesgarantie innerhalb der Bauzone. Voraussetzungen unter denen Bauten, welche ursprünglich rechtmässig erstellt worden sind und der geltenden Nutzungsordnung oder den Bauvorschriften nicht mehr entsprechen, erweitert werden können. Voraussetzungen im konkreten Fall nicht erfüllt.

4. a) Gemäss Art. 94 Abs. 1 BauG bleiben der Weiterbestand, der Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung bestehender Bauten, die der Nutzungsordnung oder den Bauvorschriften nicht mehr entsprechen, gewährleistet. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung kann bei

Bauten gemäss Absatz 1 eine Zweckänderung oder eine angemessene Erweiterung gewährt werden wenn a) die Bauten ursprünglich rechtmässig erstellt wurden, b) der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird und c) keine wesentlichen öffentlichen Interessen verletzt werden.

b) Vorweg ist festzuhalten, dass diese Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein müssen. Der bestehende Sitzplatzanbau wurde ursprünglich rechtmässig erstellt und widersprach aufgrund geänderter Abstandsvorschriften und der Zuweisung des südlichen Teils der Parzelle A. zur Grünzone erst nachträglich der rechtsgültigen Bauordnung. Damit ist die Voraussetzung von Art. 94 Abs. 1 lit. a BauG erfüllt. Somit stellt sich im Folgenden die Frage, ob der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird (Art. 94 Abs. 1 lit. b BauG). Eine Verstärkung des Widerspruchs zum geltenden Recht liegt vor, wenn eine bereits verletzte Vorschrift in noch stärkerem Mass verletzt wird. Dies ist z. B. der Fall, wenn ein bereits unterschrittener Grenzabstand noch weiter unterschritten oder aber durch zusätzliche Bauteile unterschritten wird und gilt somit selbst dann, wenn das Mass der Unterschreitung gleich bleibt. Eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit ist wesentlich, wenn der Schutzzweck der Norm zum einen erheblich beeinträchtigt wird, zum anderen, wenn die Erweiterung des bestehenden rechtswidrigen Teils für sich allein oder zusammen mit dem weiteren Gebäude als bedeutsam bezeichnet werden muss (vgl. *Balthasar Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 749 ff.*). Wie oben aufgeführt, würden durch den geplanten Wintergartenanbau sowohl der Strassenabstand, der Grenzabstand und der Bauabstand gegenüber dem H.weg noch weiter bzw. zusätzlich unterschritten, womit die Rechtswidrigkeit verstärkt würde. Auch wenn dies allein noch nicht als wesentliche Verstärkung des Widerspruchs zum geltenden Recht erscheinen mag, kann aufgrund der zusätzlichen Beeinträchtigung der Grünzone die Verstärkung des Widerspruchs zum geltenden Recht nicht als unwesentlich bezeichnet werden. Wie bereits angetönt herrscht in Grünzonen ein beschränktes Bauverbot. Bauten sind somit nur in ganz beschränktem Ausmass zulässig und dies nur, soweit sie dem Zonenzweck nicht entgegenstehen. Da der Wintergarten einer Verbesserung der Wohnqualität dienen dürfte, würde der Schutzzweck der Grünzone erheblich beeinträchtigt. Damit ist die Erweiterung des bestehenden rechtswidrigen Teils als bedeutsam zu qualifizieren. Es kann infolgedessen

festgehalten werden, dass durch den Wintergartenanbau der Widerspruch zum geltenden Recht *wesentlich* verstärkt würde. Damit erübrigt sich eine Prüfung, ob durch den neuen Anbau auch wesentliche öffentliche Interessen im Sinne von Art. 94 Abs. 2 lit. c BauG verletzt würden

c) Zusammengefasst kann somit festgehalten werden, dass der geplante Wintergartenanbau nicht alle Voraussetzungen von Art. 94 Abs. 2 BauG erfüllt und somit nicht im Rahmen der Bestandesgarantie bewilligt werden kann.

Entscheid der Baudirektion vom 22.04.2005

1424

Baubewilligungsverfahren. Art. 118 BauG. Ausnahmbewilligung. Voraussetzungen unter denen eine vom Baugesetz, der Baureglemente oder den Nutzungsplänen abweichende Baubewilligung erteilt werden kann. Voraussetzungen im konkreten Fall nicht erfüllt.

5. a) Da der Wintergartenanbau nicht unter die Bestandesgarantie fällt, gilt es zu prüfen, ob für ihn allenfalls eine Ausnahmbewilligung erteilt werden kann. Dabei ist voranzustellen, dass eine Ausnahmbewilligung grundsätzlich der Vermeidung von Härten dient und es den Baubehörden ermöglichen soll, den Besonderheiten des Einzelfalls Rechnung zu tragen (*BGE 107a 216*). Ihr Zweck besteht darin, Härten und Unbilligkeiten zu vermeiden, die sich wegen der Besonderheit des Sachverhalts aus der strikten Anwendung der Bauordnung ergeben würden. Es muss sich dabei um einen Einzelfall handeln, bei welchem die Allgemeinordnung den besonderen Verhältnissen nicht gerecht wird. Allein subjektive, in der Person des Baugesuchstellers liegende Gründe genügen jedoch nicht (*vgl. Balthasar Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, S. 212 f.*).

b) Für die Erteilung einer Ausnahmbewilligung müsste eine der Voraussetzungen von Art. 118 Abs. 1 lit. a-c BauG erfüllt sein. Dabei ist hervorzuheben, dass die Bedingungen von Art. 118 BauG wesentlich härter als jene von Art. 94 BauG sind. Da Art. 118 Abs. 1 lit. a und c BauG von vorneherein ausgeschlossen werden können, käme eine Ausnahmbewilligung höchstens gestützt auf Art. 118 Abs. 1 lit. b